



**KANCELARIA
SENATU**

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI
I KORESPONDENCJI

Warszawa, 24 czerwca 2021 r.

BADK.DPK.133.103.2021

P10-49/21	Data wpływu petycji 21 kwietnia 2021 r. (uzupełniona 26 maja 2021 r.)
	Data sporządzenia informacji o petycji 21 czerwca 2021 r.

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

UCHWALENIE NOWEJ USTAWY

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja zbiorowa

Krajowe Stowarzyszenie Spółdzielców NASZE MIESZKANIA.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą uchwalenia nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnej z Konstytucją i odpowiadającą standardom państwa demokratycznego, ewentualnie podjąć nowelizację obejmującą zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej.

Autorzy petycji wnoszą o:

1) zapewnienie wolnych i demokratycznych wyborów do organów spółdzielni (wybór członków zarządu i rady nadzorczej) oraz praworządnego głosowania uchwał na walnych zgromadzeniach, z wprowadzeniem kworum w sprawach dotyczących zbywania nieruchomości. Objęcie spółdzielczych wyborów przepisami z rozdziału XXXI Kodeksu karnego. W spółdzielniach powyżej 500 członków - walne zgromadzenie zastąpić wyborami i głosowaniami w trybie ustawy Kodeks wyborczy;

2) udzielanie pełnomocnictw do głosowań tylko w obrębie członków rodziny i tylko w formie notarialnej;

3) wzmocnienie praw właścicieli do udziału w zarządzaniu na poziomie nieruchomości (egzekwowanie tego prawa) – decyzje finansowe, zatwierdzanie czynności przekraczających tzw. zwykły zarząd w formie uchwał, odrębne dla każdej nieruchomości, zatwierdzanych większością głosów właścicieli;

4) przekształcanie we własność lokatorskich i własnościowych tytułów do lokali wszystkim, którzy spłacili koszty budowy – przeniesienie własności realizowane poprzez założenie księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia ze spółdzielni;

5) ustawowe uproszczenie procedury podziału nieruchomości wielobudynkowych na nieruchomości jednobudynkowe. Po przekroczeniu progu 20% liczonego udziałami właściciele mogą podjąć uchwałę o podziale nieruchomości;

6) ustawowe uregulowanie stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi tak, aby spółdzielnie mogły otrzymać w uproszczonym trybie własność gruntów z obowiązkiem przeniesienia praw własności do udziałów w gruncie i lokali w tych budynkach na wszystkich uprawnionych;

7) umożliwienie każdemu uprawnionemu spółdzielcy pełnego wglądu do dokumentacji spółdzielni oraz zastrzeżenie sankcji za blokowanie dostępu do dokumentów. Blokowanie wglądu powinno być przestępstwem – a nie wykroczeniem – i podlegać regulacjom Kodeksu karnego – a nie przepisom o wykroczeniach;

8) członkowie spółdzielni z mocy ustawy ze statusem strony i pokrzywdzonego w sprawach karnych dotyczących wyrządzenia szkody w majątku zrzeszonych i mieniu spółdzielni;

9) wprowadzenie zapisów o odpowiedzialności karnej i finansowej dla członków zarządów i rad nadzorczych za naruszenie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niegospodarność oraz działanie na szkodę zrzeszonych. Osoby skazane za nieprzestrzeganie przepisów nie mogą być zatrudnione w spółdzielni i pełnić w nich żadnych funkcji;

10) objęcie spółdzielni powyżej 500 członków Prawem zamówień publicznych;

11) badanie rocznych sprawozdań finansowych spółdzielni przez niezależny organ;

12) powierzenie lustracji spółdzielni organowi będącemu autentyczną reprezentacją spółdzielców – a nie prezesów (zbadanie możliwości przywrócenia kontrolowania spółdzielni przez NIK). Lustracja na wniosek zrzeszonych, likwidacja pseudo kontroli organizowanych przez związki rewizyjne skupiające prezesów SM;

13) niewprowadzenia podatku katastralnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

UZASADNIENIE WNOSZĄCYCH PETYCJE:

Autorzy petycji wskazują, że treść petycji jest wyrazem wieloletnich doświadczeń milionów spółdzielców i stowarzyszeń mieszkańców. Na podstawie dużej liczby próśb o interwencję powstawały kolejne projekty ustaw. Były to projekty regulujące materię spółdzielczości mieszkaniowej całościowo (projekt zawarty w druku sejmowym nr 819 Sejmu VII Kadencji, projekt w druku sejmowym 3494 Sejmu VI Kadencji), jak i projekty dotyczące poszczególnych zagadnień (uregulowanie prawa do gruntów pod budynkami mieszkalnymi, wybory bezpośrednie władz spółdzielni). To są już gotowe rozwiązania czekające tylko na wdrożenie, „zielone światło” i dobrą wolę ze strony większości parlamentarnej. To rozwiązania, których chcą autorzy petycji, jak i miliony spółdzielców.

STAN PRAWNY:

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.) w **art. 5 § 1** stanowi, że statut spółdzielni powinien określać m.in. zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał (pkt 6) oraz zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni (pkt 7).

Organami spółdzielni są: walne zgromadzenie; rada nadzorcza, zarząd; w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli - zebrania grup członkowskich (**art. 35 § 1**). Wybory do organów spółdzielni, o których mowa w paragrafie poprzedzającym, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym (§ 2). Członek

rady nadzorczej lub zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość (§ 4¹).

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni. Każdy członek ma jeden głos bez względu na ilość posiadanych udziałów. Członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w walnym zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek zarządu spółdzielni nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu. Nie dotyczy to spółdzielni liczących nie więcej niż dziesięciu członków, o ile statut nie stanowi inaczej. Pracownik spółdzielni może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, tylko jeżeli jest również członkiem spółdzielni zatrudnionym na podstawie spółdzielczej umowy o pracę (art. 36).

Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu (art. 48).

Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje rada nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach (art. 88a).

Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie pozostawania w stanie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji. Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej. Lustratora wyznacza związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza. Obowiązki lustratora może pełnić osoba, która uzyskała uprawnienia lustracyjne wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Kryteria kwalifikacyjne lustratorów oraz tryb przeprowadzania lustracji określa Krajowa Rada Spółdzielcza. W badaniu lustracyjnym spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiegokolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi

lub głównemu księgowemu (art. 91).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.) w **art. 8¹** 1 stanowi, że członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnoszący o ich otrzymanie (ust. 2). Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni (ust. 3).

Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego: spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 (art. 17¹⁴ ust. 1). Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez uprawnionego, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni (art. 17¹⁴ ust. 1¹).

W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26.

Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów

w nieruchomości wspólnej. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 27).

Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia: nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8¹, lub nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, określonych w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4 - podlega karze grzywny (art. 27³). W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia (art. 27⁴).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.) w **art. 5 ust. 1** stanowi, że jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości. Jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych. Przy dokonywaniu podziału, o którym mowa powyżej, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu to np.: ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, nabycie nieruchomości, wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16, ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu

nieruchomością wspólną, udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych, określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd (art. 22).

Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie (art. 23).

Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.) w **art. 45 ust. 1** stanowi, że sprawozdanie finansowe sporządza się na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, o którym mowa w art. 12 ust. 2, oraz na inny dzień bilansowy, stosując odpowiednio, z zastrzeżeniem ust. 1a i 1b, zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego, określone w rozdziale 4. Kierownik jednostki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu

3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z wiążącymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. Sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego (art. 52).

DZIAŁANIA POWIĄZANE:

Pierwszym postulatem petycji jest zapewnienie wolnych i demokratycznych wyborów do organów spółdzielni oraz praworządnego głosowania uchwał na walnych zgromadzeniach z wprowadzeniem kworum w sprawach dotyczących zbywania nieruchomości. Objęcie spółdzielczych wyborów przepisami XXXI Kodeksu karnego. W spółdzielniach powyżej 500 członków walne zgromadzenie zastąpione wyborami i głosowaniami w trybie ustawy Kodeks wyborczy.

Wskazać należy, że zasady powoływania i odwoływania organów spółdzielni oraz ich członków są określone w ustawie i statucie spółdzielni. Ustawa przyjmuje generalną zasadę, zgodnie z którą organy spółdzielni są wybierane spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Zarówno powołanie, jak i odwołanie członka organu następuje w głosowaniu tajnym. Tajność głosowania polega na podejmowaniu uchwał w taki sposób, aby treść samego aktu głosowania osoby uprawnionej nie mogła być znana innym uczestnikom zgromadzenia. Temu służy zorganizowanie odpowiednich warunków głosowania, gwarantujących tajność procesu decyzyjnego wyborcy. Powyższa zasada nie dotyczy jednak wyborów członków walnego zgromadzenia, gdyż każdy z członków spółdzielni z mocy ustawy jest członkiem tego organu. Natomiast przedstawiciele będący członkami zebrania przedstawicieli są już wybierani i odwoływani przez zebrania grup członkowskich. Ustawa zawiera także ograniczenia, określając, kto nie może być członkiem danego organu. Zgodnie np. z art. 56 § 3 członkiem rady nadzorczej i zarządu nie może być osoba, która prowadzi działalność konkurencyjną wobec działalności spółdzielni albo jest wspólnikiem lub członkiem organów takiego przedsiębiorcy. Każdy organ spółdzielni, z wyjątkiem walnego zgromadzenia i zebrania grupy członkowskiej, jest wybierany na określoną kadencję. Czas jej trwania jest określany w statucie. Zasady wyboru członków organu i zasady liczenia głosów powinny być uregulowane w statucie. Uchwały w przedmiocie powołania lub odwołania członka organu spółdzielni zapadają w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania (quorum),

chyba że ustawa stanowi inaczej. Są one podejmowane zwykłą większością głosów, o ile ustawa lub statut nie wymagają większości kwalifikowanej¹.

Drugi postulat dotyczy wprowadzenia zasady udzielania pełnomocnictw do głosowań tylko w obrębie członków rodziny i tylko w formie notarialnej. Członek spółdzielni bierze udział w walnym zgromadzeniu w zasadzie osobiście; może go zastępować pełnomocnik, tak jak to ma miejsce na gruncie Kodeksu spółek handlowych (art. 243 § 1 i art. 412 § 1), jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Wyjątek od tej zasady dotyczy osób prawnych będących członkami spółdzielni (art. 36 § 2 zdanie drugie pr. spółdz.) oraz członków o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemających tej zdolności (art. 15 § 3 pr. spółdz.). Przepis art. 36 § 4 pr. spółdz., mający charakter bezwzględnie obowiązujący (*ius cogens*), dotyczy ustawowej formy szczególnej w postaci tzw. zwyczajnej, czyli niekwalifikowanej formy pisemnej pełnomocnictwa. Przez formę pisemną rozumie się utrwalone oświadczenie woli osoby złożone za pomocą pisma w dokumencie sporządzonym w dowolny sposób (ręcznie lub mechanicznie) i podpisanym własnoręcznie przez członka spółdzielni. Nieważne jest pełnomocnictwo udzielone z naruszeniem formy pisemnej (por. *actus omissa forma legis corrui* – nieważna jest czynność prawna z naruszeniem formy przepisanej przez ustawę). Pełnomocnictwo złożone w postaci elektronicznej, opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z 18.09.2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 262 ze zm.), weryfikowany za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu, spełnia wymagania zastrzeżone dla formy pisemnej. Oczekiwaniu temu nie czyni zadość podpis na dokumencie pełnomocnictwa przesłanym faksem, który jest kopią tego dokumentu. Wymagania dalej idące, aniżeli to wynika z art. 36 § 4 pr. spółdz., ustanowione dla pełnomocnictwa w statucie spółdzielni są nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Pełnomocnictwo legitymuje pełnomocnika do korzystania z wszelkich praw, jakie ustawa lub statut przyznaje członkowi spółdzielni w związku z uczestnictwem w walnym zgromadzeniu².

Trzeci postulat dotyczy wzmocnienia praw właścicieli do udziału w zarządzeniu na poziomie nieruchomości (egzekwowanie tego prawa) – decyzje finansowe, zatwierdzanie czynności przekraczających tzw. zwykły zarząd w formie uchwał, odrębnie dla każdej rozliczanej nieruchomości, zatwierdzanych większością głosów właścicieli. Autorzy petycji wskazują, że wiele spółdzielni blokuje wprowadzone w 2017 r. przepisy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie organizuje zebrań na poziomie nieruchomości celem

¹ Prawo spółdzielcze. Komentarz, Kwapisz-Krygel K., LexisNexis, 2014.

² Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Stefaniak A., WKP, 2018.

choćby ustalenia wysokości comiesięcznych opłat. Nowela lipcowa z 2017 r. przesądziła w art. 27 ust. 2 i 3, że czynności przekraczające zwykły zarząd, inne niż te opisane w art. 4, zasadniczo należą do właścicieli lokali i spółdzielni i są podejmowane według zasad obowiązujących w ustawie o własności lokali³.

Czwartym postulatem jest przekształcenie we własność lokatorskich i własnościowych tytułów do lokali wszystkim, którzy spłacili koszty budowy – przeniesienie własności realizowane poprzez założenie księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia ze spółdzielni. Wskazać należy, że członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży), nabywają na podstawie tego przepisu roszczenie o przeniesienie własności lokalu na swoją rzecz. Z dniem 9.09.2017 r. osoby niebędące członkami nabyły członkostwo „z mocy prawa”. Warunkiem jego realizacji jest spełnienie następujących przesłanek: złożenie pisemnego wniosku przez osobę uprawnioną (małżonków, przedstawiciela spadkobierców lub umocowanego pełnomocnika współuprawnionych); spłata przez członka (przed 9.09.2017 r. także uprawnioną osobą niebędącą członkiem) zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu (z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego), w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami; spłata zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1. Realizacja roszczeń członka została skorelowana z obowiązkami spółdzielni wynikającymi z art. 41–42 ustawy, których wykonanie w dużych spółdzielniach napotykało wiele przeszkód o charakterze obiektywnym i subiektywnym (por. uwagi do tych przepisów oraz art. 43–49 ustawy). Te subiektywne ustawodawca eliminuje, wprowadzając obowiązek dokonania przewłaszczenia najpierw w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o przewłaszczenie (art. 17¹⁴ ust. 1¹ w brzmieniu do 29.12.2009 r.), a obecnie – w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku (nowe brzmienie tego przepisu), oraz wprowadzając unormowanie art. 49¹ (wprowadzone nowelą czerwcową z 2007 r.)⁴.

Piąty postulat dotyczy ustawowego uproszczenia procedury podziału nieruchomości wielobudynkowych na nieruchomości jednobudynkowe. Po przekroczeniu progu 20% liczonego udziałami właściciele mogą podjąć uchwałę o podziale nieruchomości. W tym miejscu wskazać należy, że działka (grunt) stanowiąca podstawę nieruchomości wspólnej może być zabudowana jednym budynkiem lub kilkoma budynkami, byleby stanowiła jedną nieruchomość w sensie prawnym (por. art. 1 u.k.w.h.) Może mieć w zasadzie dowolną wielkość. Powinna jednak zapewniać prawidłowe korzystanie z budynku lub budynków na

³ Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Dzięczek R., WKP, 2018.

⁴ Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Dzięczek R., WKP, 2018.

niej położonych, zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności powinna mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo korzystać ze stosownej służebności lub udziału w drodze wewnętrznej (por. art. 93 u.g.n.). Z reguły powinna także obejmować budynki i urządzenia dostarczające lokalnie określone media, jeżeli były objęte wspólną inwestycją (przyszłych) właścicieli lokali albo należały do współwłaścicieli (przed wyodrębnieniem lokali). Por. także art. 32a u.w.l. Jeżeli odrębna własność powstaje w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, zastosowanie ma art. 40 i n. u.s.m., a proces wydzielenia nieruchomości, z której dokonywane będą akty wyodrębnienia własności lokali, następuje w trybie art. 41–43 u.s.m. Pierwszy z powołanych przepisów wymaga, aby spółdzielnia mieszkaniowa pozostała właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkowi odrębnej własności lokalu lub praw z nią związanych. Nieruchomość wspólna będzie więc zasadniczo obejmować grunt pod budynkiem lub budynkami oraz grunt niezbędny do racjonalnego korzystania z budynku (budynków). Własnością spółdzielni pozostają natomiast w szczególności nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (z zastrzeżeniem art. 49 k.c.), tj. działki wraz z kotłowniami, ujęciami wodnymi, osiedlowymi oczyszczalniami ścieków itp.⁵

Szósty postulat dotyczy ustawowego uregulowania stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi tak, aby spółdzielnie mogły otrzymać w uproszczonym trybie własność gruntów z obowiązkiem przeniesienia praw własności do udziałów w gruncie i lokali w tych budynkach na wszystkich uprawnionych. W tym miejscu należy wskazać, że 3 grudnia 2020 r. w Sejmie powołano Parlamentarny Zespół ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi. Do zadań zespołu należy w szczególności analizowanie spraw związanych ze spółdzielczością mieszkaniową oraz poszukiwanie i proponowanie prawnych rozwiązań służących regulowaniu gruntów pod budynkami spółdzielczymi. Do tej pory odbyło się jedno posiedzenie zespołu 27 stycznia 2021 r. Tematem posiedzenia był problem nieuregulowanego stanu prawnego terenów pod budynkami spółdzielczymi na terenie m.st. Warszawy⁶.

Siódmy postulat to umożliwienie każdemu uprawnionemu spółdzielcy pełnego wglądu do dokumentacji spółdzielni oraz zastrzeżenie sankcji za blokowanie dostępu do dokumentów. Blokowanie wglądu powinno być przestępstwem, a nie wykroczeniem, i podlegać regulacjom Kodeksu karnego – a nie przepisom o wykroczeniach. Aktualnie sprawę reguluje art. 8¹ ustawy

⁵ Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Dzięczek R., WK, 2016.

⁶ <https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/agent.xsp?symbol=ZESPOL&Zesp=775>

o spółdzielniach mieszkaniowych. Unormowanie tego przepisu zostało wprowadzone przez nowelę czerwcową z 2007 r. i jest unormowaniem szczególnym wobec tego, które zostało zamieszczone w art. 18 § 2 pkt 3 pr. spółdz. (który notabene również od 31.07.2007 r. ma zmienioną postać). Jego zasadnicza nowość polegała na przyznaniu członkom spółdzielni prawa otrzymania kopii m.in. faktur i umów z osobami trzecimi. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma zatem prawo – co do zasady – kontrolować jej władze, a więc pytać, jak gospodaruje mieniem, i przeglądać dokumenty także w zakresie odnoszącym się do umów z pracownikami spółdzielni⁷.

Ósmym postulatem petycji jest wprowadzenie rozwiązania, że członkowie spółdzielni z mocy ustawy ze statusem strony i pokrzywdzonego w sprawach karnych dotyczących wyrządzenia szkody w majątku zrzeszonych i mieniu spółdzielni. Jak wskazują autorzy petycji – dzisiaj pokrzywdzone spółdzielnie (czyli członkowie) mogą być reprezentowane tylko przez ich władze – te same władze, których działania i nadużycia są przedmiotem danego postępowania. Zgodnie z brzmieniem art. 48. § 1 ustawy prawo spółdzielcze - zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz. § 2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu. Słowo „reprezentowanie” obejmuje w swej treści zarówno występowanie (np. na jakimś forum), jak i działanie osoby czy też grupy osób w czyimś imieniu. Natomiast reprezentowanie spółdzielni na zewnątrz przeważnie sprowadza się do wystąpień w imieniu spółdzielni poza spółdzielnią oraz do uczestnictwa w dokonywaniu czynności prawnych w imieniu spółdzielni. Tę funkcję ustawodawca zasadniczo powierzył zarządowi (art. 48 § 1 pr. spółdz.). Od tej zasady mogą występować wyjątki, np. w razie wytoczenia przez zarząd powództwa, o którym mowa w art. 42 § 4 pr. spółdz., spółdzielnię reprezentuje przed sądem pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą, a spółdzielnię, w której nie powołuje się rady nadzorczej, pełnomocnik ustanowiony przez walne zgromadzenie (art. 42 § 5 zdanie pierwsze pr. spółdz.)⁸.

Dziewiąty postulat dotyczy wprowadzenia zapisów o odpowiedzialności karnej i finansowej dla członków zarządów i rad nadzorczych za naruszenie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niegospodarność oraz działanie na szkodę zrzeszonych. Osoby skazane za nieprzestrzeganie przepisów nie mogą być zatrudniane w spółdzielni i pełnić w nich żadnych funkcji. Aktualnie ustawa prawo spółdzielcze w **art. 58** stanowi, że członek zarządu, rady oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

⁷ Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, Dzięczek R., WKP, 2018 .

⁸ Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Stefaniak A, WKP, 2018.

Art. 267b stanowi, że kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni albo likwidatorem, nie zgłasza wniosku o upadłość spółdzielni pomimo powstania warunków uzasadniających upadłość spółdzielni, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. **Art. 267c** stanowi, że kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem wbrew przepisom ustawy: nie poddaje spółdzielni lustracji, nie udziela lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów, nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji, nie zwołuje walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli albo zebrań grup członkowskich poprzedzających zebranie przedstawicieli, nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni, o którym mowa w art. 108b, podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności. Przepis art. **267d** § 1 stanowi, że kto, będąc członkiem organu spółdzielni albo likwidatorem, ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym, członkom spółdzielni lub lustratorowi, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (§ 2).

Dziesiątym postulatem jest objęcie spółdzielni powyżej 500 członków Prawem zamówień publicznych. Jak wskazują autorzy petycji – spółdzielnie to często budżet wysokości budżetu powiatowego miasta. Jednak bez jakiegokolwiek nadzoru. Wprowadzenie obowiązku stosowania systemu przetargowego ograniczy proceder ustawiania zakupów oraz korupcję przy realizacji spółdzielczych zamówień. W tym miejscu należy wskazać, że spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do stosowania przepisów Prawa zamówień publicznych jedynie w zakresie, jaki wynika z art. 41 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wskazuje, że przy wyborze wykonawcy prac, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia stosuje przepisy o zamówieniach publicznych. Art. 41 ust. 1 stanowi, że po wejściu ustawy w życie spółdzielnia jest obowiązana: wystąpić z wnioskiem do właściwego organu w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, o których mowa w art. 40; podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.

Jedenasty postulat dotyczy badania rocznych sprawozdań finansowych spółdzielni

przez niezależny organ. Wskazać należy, że podejmowanie na dorocznym walnym zgromadzeniu uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe (art. 38 § 1 pkt 2, art. 39 § 1 i art. 88a § 1 pr. spółdz.) wymaga uprzedniego przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego zarówno pod względem rzetelności (zgodności z prawdą), jak i prawidłowości (zgodności z zasadami określonymi w odrębnych przepisach). Ustawa zastrzega, że podejmowanie uchwały w tym zakresie należy do wyłącznej właściwości rady nadzorczej i nie może być przez statut powierzone innemu organowi spółdzielni. Dowodem wykonania tego obowiązku jest stosowna uchwała rady (art. 88a § 1 zdanie drugie pr. spółdz.). W wypadkach wymienionych w art. 64 ust. 1 pkt 4 u.r. roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega także badaniu przez firmę audytorską. Osobami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych są biegli rewidenci, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z 6.06.2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089 ze zm.). Stosownie do art. 66 ust. 4 u.r. wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego dokonuje organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe jednostki, chyba że statut, umowa lub inne wiążące jednostkę przepisy prawa stanowią inaczej. Kierownik jednostki, a w spółdzielni jest nim zarząd (art. 48 § 1 pr. spółdz.), nie może dokonać takiego wyboru. Jeżeli statut danej spółdzielni nie określa, jaki organ dokonuje wyboru firmy audytorskiej, to wówczas taki wybór powinien być dokonany przez organ zatwierdzający sprawozdanie finansowe, czyli przez walne zgromadzenie (art. 38 § 1 pkt 2 pr. spółdz.), a nie przez radę nadzorczą. Zarząd spółdzielni składa we właściwym rejestrze sądowym roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z badania, jeżeli podlegało ono badaniu, odpis uchwały walnego zgromadzenia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale zysku lub pokryciu straty, a także sprawozdanie z działalności – w ciągu 15 dni od zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego. Jeżeli sprawozdanie finansowe nie zostanie zatwierdzone w ciągu 6 miesięcy od bilansowego, to należy je złożyć w rejestrze sądowym w ciągu 15 dni po tym terminie, a także 15 dni po jego zatwierdzeniu wraz z dokumentami, o których mowa powyżej (art. 69 ust. 1 i 2 u.r.)⁹.

Dwunastym postulatem jest powierzenie lustracji spółdzielni organowi będącemu autentyczną reprezentacją spółdzielców – a nie prezesów (zbadanie możliwości przywrócenia kontrolowania spółdzielni przez NIK). Lustracja na wniosek zrzeszonych, likwidacja pseudo kontroli organizowanych przez związki rewizyjne skupiające prezesów. Lustracja spółdzielcza zmierza do oczyszczenia ruchu spółdzielczego od wypaczeń, toteż obejmuje ona badanie

⁹ Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Stefaniak A., WKP, 2018.

legalności (zgodność z prawem), gospodarności (umiejętność dobrego, oszczędnego gospodarowania) i rzetelności (wiarygodność zaufania, np. w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych) całości jej działania. Lustracja może być obligatoryjna lub fakultatywna. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na 3 lata, a w przypadkach wymienionych w art. 91 § 1 i 11 – corocznie, poddać się lustracji (lustracja obligatoryjna). Ponadto spółdzielnia może (ale nie musi) wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności albo tylko określonych zagadnień (lustracja fakultatywna). Z punktu widzenia zakresu tematyki objętej kontrolą rozróżnia się zatem lustrację pełną, częściową i specjalną przeprowadzoną w celu sprawdzenia konkretnych zarzutów. Lustracja fakultatywna jest dokonywana na żądanie walnego zgromadzenia, rady lub 1/5 członków spółdzielni. Wydaje się, że statut spółdzielni powinien określać organ, który może – w imieniu spółdzielców – występować z takim żądaniem. Aczkolwiek ustawa – Prawo spółdzielcze o tym nie wspomina, to jednak należy uznać za dopuszczalne przeprowadzenie lustracji sprawdzającej, czyli superlustracji. Sprowadza się ona do zbadania prawidłowości wyników już dokonanej lustracji. Artykuł 91 § 3 pr. spółdz. ustanawia zasadę lustracji związkowej; prowadzą ją nieodpłatnie w ramach składki członkowskiej właściwe związki rewizyjne wobec spółdzielni w nich zrzeszonych. Natomiast spółdzielnie niezrzeszone zlecają przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej. Lustracja przeprowadzana na zlecenie jest odpłatna. Od tej zasady nie ma wyjątków. Zadania i rodzaje lustracji organizacji spółdzielczych, zasady i tryb przeprowadzania lustracji oraz dokumentowania jej ustaleń, obowiązki i uprawnienia lustratora oraz spółdzielni w czasie lustracji, zasady i tryb postępowania przy ujawnieniu szkód i czynów noszących znamiona przestępstwa, zasady i tryb postępowania polustracyjnego i wreszcie zasady i tryb postępowania odwoławczego określa instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych stanowiąca załącznik do uchwały nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z 1.07.2010 r. w sprawie przyjęcia Instrukcji o lustracji organizacji spółdzielczych (M. Spół. 2010/3, s. 14)¹⁰.

Ostatni, **trzynasty postulat petycji** dotyczy niewprowadzenia podatku katastralnego w spółdzielniach mieszkaniowych. Autorzy petycji apelują o wyłączenie spółdzielczości mieszkaniowej z podatku katastralnego. Ewentualne wprowadzenie tej daniny szczególnie silnie zagraża osobom niezamożnym, młodym rodzinom oraz emerytom, którzy nie będą w stanie podołać wysokim opłatom naliczonym od wartości nieruchomości. Podatek

¹⁰ Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Stefaniak A., WKP, 2018.

katastralny to rodzaj podatku od nieruchomości, który nalicza się od jej wartości. Im wyższa wartość, tym wyższy podatek. Zgodnie z informacjami prasowymi - Ministerstwo Finansów nie prowadzi prac, których skutkiem byłoby określenie zasad pobierania podatku od nieruchomości opartego na wartości nieruchomości¹¹.

INFORMACJE DODATKOWE:

W wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod nr UB2 wpisano projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali. Projekt zakłada wprowadzenie rozwiązań wzmacniających pozycję członków i usprawnienie działania spółdzielni mieszkaniowych między innymi: 1) uregulowanie sytuacji prawnej członków, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następcom prawnym, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu, 2) wybór członków zarządu obligatoryjnie przez walne zgromadzenie, 3) wprowadzenie kadencyjności członków zarządu, 4) walne zgromadzenie będzie mogło zostać zastąpione przez zebranie przedstawicieli, 5) zmiana przepisów dotyczących liczenia głosów podczas obrad walnego zgromadzenia, 6) wprowadzenie przepisów umożliwiających członkom spółdzielni mieszkaniowych głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również na piśmie poza posiedzeniem, 7) rozszerzenie uprawnień członka i właściciela lokalu niebędącego członkiem w dostępie do dokumentów, które spółdzielnia zobowiązana będzie udostępnić, w tym poprzez zamieszczanie ich na stronie internetowej, 8) obowiązek prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię, chyba że członkowie w statucie wyłączą ten obowiązek, 9) wprowadzenie przepisu doprecyzowującego, że prawo uzyskania odpisów i kopii dokumentów wymienionych w przepisie obejmuje prawo do wykonania ich fotokopii, 10) modyfikacja przepisów umożliwiających nadmierne zadłużanie się osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu kosztem pozostałych członków, 11) określenie czynności przekraczających zwykły zarząd, do podjęcia których wymagana jest zgoda właścicieli lokali, 12) zmodyfikowanie trybu powstania wspólnoty w przypadku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, tak aby możliwe było na mocy decyzji właścicieli lokali pozostanie w zarządzie spółdzielni, 13) uregulowanie kwestii partycypowania w wydatkach związanych

¹¹ <https://www.gov.pl/web/finanse/stanowisko-ministerstwa-finansow-dotyczace-dzialan-w-sprawie-podatku-katastralnego>

z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu przez właścicieli lokali po powstaniu wspólnoty z mocy prawa w przypadku wyodrębnienia ostatniego lokalu, 14) wprowadzenie przepisów, zgodnie z którymi członkowie spółdzielni będą mogli wybierać związek rewizyjny, który przeprowadzi badanie lustracyjne. Zgodnie z informacjami zaplanowano, że rząd rozwiązania przyjmie jeszcze w 2021 roku.

Do Senatu 22 lipca 2019 r. p. Kacper Płażyński złożył petycję (**P9-29/19**) w sprawie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych mających na celu wzmocnienie praw członków spółdzielni. Przedmiotem petycji jest wprowadzenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych następujących zmian:

1) w art. 8³ ust. 1¹ ograniczyć katalog, które mogą zostać pełnomocnikami członków spółdzielni, poprzez zawężenie tego katalogu do małżonków, wstępnych, zstępnych oraz innych członków spółdzielni mieszkaniowej;

2) w art. 8³ ust. 6 wprowadzić obowiązek informowania o walnym zgromadzeniu lub jego części na głównej stronie internetowej spółdzielni mieszkaniowej pogrubioną czcionką wielkości minimum 14;

3) w art. 27³ uzupełnić katalog czynów podlegających karze o czyn niewłaściwego poinformowania członków spółdzielni o zwołaniu walnego zebrania lub jego części;

4) w art. 27³ wprowadzenie kary ograniczenia wolności;

5) dodanie art. 27^{3a} obejmującego wprowadzenie obligatoryjnego zakazu piastowania jakichkolwiek funkcji zarządczych i nadzorczych w spółdzielniach przez osoby skazane prawomocnym wyrokiem z art. 27³ ustawy.

W związku niezakończeniem rozpatrywania tej petycji w IX kadencji Senatu, Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji X kadencji kontynuuje prace nad petycją. Komisja 7 kwietnia 2021 r. rozpatrywała petycję. Po dyskusji senatorowie skierowali do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii pytanie: czy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (...) wpisany do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów (nr UB2) realizuje postulaty petycji. Ponadto, senatorowie skierowali pytanie do Ministerstwa Sprawiedliwości w sprawie wnioskowanego w petycji zaostżenia przepisów karnych w art. 27³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych¹².

Do Senatu 26 października 2020 r. Stowarzyszenie Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska” złożyło petycję (**P10-108/20**) w celu

¹² <https://www.senat.gov.pl/prace/petycje/wykaz-tematow-petycji/petycja,362.html>

uregulowania całości spraw i problemów nieruchomości gruntowych użytkowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i uchwalenie ustawy specjalnej, w tym: 1) objęcie ustawowym przekształceniem gruntów, ujawnionych w odrębnych księgach wieczystych, zabudowanych garażami i innymi budynkami i urządzeniami pełniącymi rolę służebną wobec gruntów mieszkaniowych, a także terenów wykorzystywanych przez mieszkańców spółdzielni do wspólnego użytkowania (tereny rekreacyjne, sportowe, place zabaw itp.); 2) przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego uzyskanego na podstawie art. 13 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami; 3) regulacja stanu prawnego gruntów – ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych. Komisja Praw Człowieka, Praworządności i Petycji na 29 kwietnia 2021 r. rozpatrzyła petycję. Po dyskusji senatorowie zdecydowali o zawieszeniu prac nad petycją i skierowaniu pism w sprawie postulatów petycji do Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii, Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi oraz do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy¹³.

OPRACOWAŁA

Joanna Maria Leśniarek

WICEDYREKTOR

Danuta Antoszkiewicz

¹³ <https://www.senat.gov.pl/prace/petycje/wykaz-tematow-petycji/petycja,532.html>